

Modifiche alla legge regionale 24 febbraio 2005, n. 40 (Disciplina del servizio sanitario regionale) sulla gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare

Preambolo

Il Consiglio regionale

Visti gli articolo 117, commi terzo e quarto;

Visto l'articolo 4, comma 1, lettera z), dello Statuto;

Visto il regio decreto 18 novembre 1923, n. 2440 (Nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato);

Visto il regolamento emanato con regio decreto 23 maggio 1924, n. 827 (Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato);

Visto il decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 502. Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'articolo 1 della legge 23 ottobre 1992, n. 421;

Visto il decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 (Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare) convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410;

Visto il decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria) convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133;

Vista la legge regionale 24 febbraio 2005, n. 40 (Disciplina del servizio sanitario regionale);

Vista la legge regionale 27 dicembre 2004, n. 77 (Demanio e patrimonio della Regione Toscana. Modifiche alla legge regionale 21 marzo 2000, n. 39);

Vista la legge regionale 9 marzo 2012, n. 8 (Disposizioni urgenti in materia di alienazione e valorizzazione di immobili pubblici in attuazione dell'articolo 27 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici", convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214");

Vista la legge regionale 17 aprile 2019, n. 21 (Interventi di valorizzazione del patrimonio regionale. Modifiche alla l.r. 77/2004);

Considerato quanto segue:

1. con riferimento all'amministrazione e gestione del patrimonio immobiliare delle Aziende ed Enti del Servizio Sanitario regionale, è necessario aggiornare la disciplina del Capo I del Titolo VIII della l.r. 40/2005 sia per adeguarla alle novità legislative statali e regionali sulla dismissione degli immobili pubblici, sia per rendere più semplificate ed agevoli le relative procedure;
2. al fine di agevolare le operazioni di vendita anche in relazione ai profondi mutamenti intervenuti negli ultimi anni nel mercato immobiliare e per valorizzare le professionalità interne all'amministrazione, si introducono modifiche tecniche legate alla stima dei beni ed alle procedure di alienazione dei beni immobili;
3. con riguardo ai soggetti del terzo settore si applicheranno le condizioni di assegnazione più favorevoli eventualmente stabilite dalla normativa statale di settore, ponendo a carico del concessionario o del conduttore gli oneri per la manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni stessi, potendo realizzare anche in forma di autorecuperato i lavori necessari;
4. sono infine introdotti casi di prelazione, regolati in modo più puntuale e limitato i casi di trattativa privata nonché introdotti casi specifici di trattativa diretta con un singolo potenziale contraente;

approva la presente legge

Art. 1

(Modifica dell'articolo 114 della l.r. 40/2005)

1. L'articolo 114 della legge regionale 24 febbraio 2005, n. 40 (Disciplina del servizio sanitario regionale) è sostituito dal seguente:

“Art. 114

Acquisizione ed utilizzazione del patrimonio

1. Le Aziende e gli Enti del servizio sanitario regionale comunicano alla Giunta regionale le iniziative di:
 - a) trasferimento a terzi di diritti reali dei beni immobili sia strumentali che da reddito che intendono adottare ai sensi dell'articolo 5, comma 2 del decreto delegato;
 - b) dismissione dalle funzioni istituzionali di beni strumentali;
2. Entro quaranta giorni dalla comunicazione di cui al comma 1, la Giunta regionale può interdire l'iniziativa motivando in relazione ai previsti risultati di gestione o alle indicazioni del piano sanitario e sociale integrato regionale.
3. Non si applicano i commi 1 e 2, qualora l'iniziativa sia stata già prevista negli atti di programmazione aziendale o nel bilancio pluriennale dell'Azienda o Ente del servizio sanitario regionale.”.

Art. 2

Introduzione dell'articolo 114 bis nella l.r. 40/2005

1. Dopo l'articolo 114 della l.r. 40/2005 è introdotto il seguente articolo 114 bis:

“Art. 114 bis

Alienazione

1. Le Aziende e gli Enti del servizio sanitario regionale provvedono alla alienazione:
 - a) dei beni da reddito e dei beni immobili dismessi dalle funzioni istituzionali;

- b) dei beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile non più economicamente convenienti all'uso diretto in quanto non più utilizzabili.
2. Ai fini di cui al comma 1, gli atti di programmazione aziendale ed il bilancio pluriennale:
- a) prevedono l'alienazione di tali beni di proprietà dell'azienda al momento dell'adozione del piano;
 - b) dispongono che i relativi proventi siano utilizzati per finanziare il programma degli investimenti, salvo il rispetto degli equilibri di bilancio .
3. Le previsioni di smobilizzo di cui al comma 2 vincolano i successivi piani aziendali e bilanci pluriennali.”.

Art. 3

Introduzione dell'articolo 114 ter nella l.r. 40/2005

1. Dopo l'articolo 114 bis della l.r. 40/2005 è introdotto il seguente articolo 114 ter:

“Art. 114 ter

Concessione e progetti di miglioramento

1. In alternativa alla alienazione, i beni immobili di cui all'articolo 114 bis possono essere oggetto di:
- a) valorizzazione mediante concessione o permuta; nel caso di concessione, gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria sono a carico del concessionario;
 - b) progetti di miglioramento finalizzati alla valorizzazione da parte di soggetti terzi mediante concessione di valorizzazione, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico dell'iniziativa.
2. Con atto di indirizzo della Giunta regionale sono stabiliti:
- a) le categorie di immobili concedibili in concessione;
 - b) le procedure e i criteri per la scelta del concessionario, nell'ambito stabilito dalla legge;
 - c) i criteri di determinazione del canone, la durata e i casi di revoca.”.

Art. 4

Introduzione dell'articolo 114 quater nella l.r. 40/2005

1. Dopo l'articolo 114 ter della l.r. 40/2005 è introdotto il seguente articolo 114 quater:

“Art. 114 quater

Ricognizione immobili

1. Ogni tre anni il direttore generale della Azienda o ente del servizio sanitario regionale effettua una ricognizione del patrimonio e approva con deliberazione:
- a) l'elenco degli immobili da mantenere in proprietà, in quanto necessari alle esigenze istituzionali;
 - b) l'elenco degli immobili da riqualificare e valorizzare anche presentando richiesta al comune ai sensi della legge regionale 9 marzo 2012, n. 8 (Disposizioni urgenti in materia di alienazione e valorizzazione di immobili pubblici in attuazione dell'articolo 27 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 “Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici”, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214);
 - c) l'elenco dei beni per i quali è in corso un procedimento di permuta o di concessione ai sensi della lettera
 - a) del comma 1 dell'articolo 114 ter;
 - d) l'elenco degli immobili di cui si ritiene opportuna l'alienazione, contenuto in tabelle distinte per beni adibiti ad uso abitativo e beni a diversa destinazione.
2. La deliberazione di cui al comma 1 definisce inoltre gli obiettivi finanziari di entrata derivante da alienazioni riferiti a ciascuna annualità.

3. La deliberazione è trasmessa alla Giunta regionale e pubblicata sul sito internet dell'Azienda ed Ente del servizio sanitario regionale.”.

Art. 5

Introduzione dell'articolo 114 quinquies nella l.r. 40/2005

1. Dopo l'articolo 114 quater della l.r. 40/2005 è introdotto il seguente articolo 114 quinquies:

“Art. 114 quinquies Donazioni

1. Le Aziende e gli Enti del servizio sanitario regionale possono accettare la donazione di attrezzature complete ovvero di somme di denaro destinate all'acquisto di determinate attrezzature.

2. L'accettazione è effettuata qualora ricorra una delle seguenti condizioni:

- a) nei casi in cui esista un mercato concorrenziale per l'acquisto dei materiali di consumo connessi alla loro utilizzazione;
- b) qualora l'acquisto dei beni donati sia stato previsto nel piano attuativo e nel bilancio pluriennale già adottati.”.

Art. 6

Introduzione dell'articolo 114 sexies nella l.r. 40/2005

1. Dopo l'articolo 114 quinquies della l.r. 40/2005 è introdotto il seguente articolo 114 sexies:

“Art. 114 sexies Comodato

1. Il comodato di attrezzature è consentito esclusivamente per poter svolgere sperimentazioni di comune interesse del comodante e del comodatario.

2. Il comodato di beni può comunque costituire oggetto accessorio del contratto concernente la fornitura dei relativi materiali di consumo.”.

Art. 7

Modifica dell'articolo 115 della l.r. 40/2005

1. L'articolo 115 della l.r. 40/2005 è sostituito dal seguente:

“Art. 115

- Procedura di alienazione dei beni immobili

1. Per poter avviare gli adempimenti per l'alienazione dei beni immobili sono necessari:

- a) la deliberazione di cui all'articolo 114 quater .
- b) l'adozione da parte del direttore generale di un provvedimento che, in conformità alle previsioni dei piani attuativi e del bilancio pluriennale, nonché della deliberazione di cui alla lettera a), individua i beni da alienare indicando il prezzo di stima e la procedura da adottare.

2. I beni immobili sono alienati con offerta al pubblico; dell'alienazione è dato pubblico avviso sul Bollettino ufficiale della Regione, sul sito internet dell' Azienda o Ente del servizio sanitario regionale e almeno su due quotidiani nazionali, di cui uno avente particolare diffusione sul territorio regionale; l'azienda sanitaria può attuare ulteriori forme di pubblicità in ordine all'alienazione.

3. Il pubblico avviso contiene:

- a) la descrizione del bene;
- b) il prezzo di stima;
- c) le modalità di svolgimento della procedura di alienazione;
- d) l'individuazione del responsabile del procedimento;
- e) il termine per la presentazione delle offerte.”.

Art. 8

Introduzione dell'articolo 115 bis nella l.r. 40/2005

1. Dopo l'articolo 115 della l.r. 40/2005 è introdotto il seguente articolo 115 bis :

“Art. 115 bis Stima

1. Il prezzo di stima è determinato:

- a) sulla base di indagini documentate, secondo il criterio della stima sintetica al più probabile prezzo di mercato, tenendo conto dei valori dei listini immobiliari presso le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura (CCIAA) o presso gli osservatori del mercato dei valori immobiliari;
- b) in caso di impossibilità ai sensi della lettera a), in base a differenti criteri estimativi, quali, in via esemplificativa, il metodo per capitalizzazione dei redditi, per costo di trasformazione, per costo di ricostruzione attualizzato, per valore complementare.

2. La stima dei beni è effettuata:

- a) dagli uffici competenti delle Aziende e degli Enti del servizio sanitario regionale dotate di professionalità idonee;
- b) da uffici o agenzie pubbliche abilitate a tale funzione, anche mediante la convalida di stime di soggetti abilitati.

3. Nel caso di cui alla lettera b del comma 2, qualora l'agenzia pubblica non garantisca il rilascio della stima o della convalida entro quattro mesi dalla richiesta, si può ricorrere a perizia giurata redatta da professionista iscritto all'albo dei consulenti tecnici presso il tribunale nella cui circoscrizione si trovano i beni.

4. Il professionista di cui al comma 3 è individuato col metodo del sorteggio o dell'avvicendamento per rotazione.

5. Resta fermo l'obbligo di valutazione o attestazione da parte di uffici o agenzie pubbliche abilitate nei casi previsti dalla legge.

6. Le stime dei commi 2 e 3 hanno validità tre anni; qualora il dirigente competente accerti significative variazioni del mercato immobiliare acquisisce una nuova stima anche prima della scadenza ovvero, in assenza di tali variazioni, può prorogare la validità fino ad un massimo di cinque anni, con conseguente aggiornamento in base all'andamento dei prezzi secondo l'indice dell'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).”.

Art. 9

Introduzione dell'articolo 115 ter nella l.r. 40/2005

1. Dopo l'articolo 115 bis della l.r. 40/2005 è introdotto il seguente articolo 115 ter :

“Art. 115 ter Aggiudicazione

1. Ai fini dell'aggiudicazione non sono ammesse offerte inferiori al prezzo di stima, salvo il caso di immobili occupati per i quali il prezzo di stima può essere decurtato fino al 25 per cento.

2. Gli occupanti abusivi, i loro parenti o affini fino al quarto grado non possono essere aggiudicatari.
3. L'aggiudicazione è condizionata al versamento, quale caparra, di un importo pari al 10 per cento del prezzo di aggiudicazione, e comunque non superiore ad euro 500mila da effettuarsi entro tre giorni lavorativi successivi alla chiusura della seduta con le modalità indicate dall'Azienda o Ente del servizio sanitario regionale; in caso di omesso versamento l'Azienda o Ente del servizio sanitario regionale hanno facoltà di dar corso allo scorrimento della graduatoria nei confronti degli altri offerenti.
4. Entro trenta giorni successivi alla seduta l'aggiudicatario deve procedere al versamento, con le stesse modalità, di un ulteriore importo pari al 20 per cento del prezzo di aggiudicazione, a titolo di anticipazione del prezzo, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della caparra versata ai sensi del comma 3.
5. L'alienazione è disposta a favore del soggetto che ha offerto il miglior prezzo, mediante le procedure consentite dalla legge e fermo restando il diritto di prelazione da esercitare nei casi e con le modalità previsti dalla vigente legislazione.
6. Ove siano presentate offerte da parte di enti locali nel cui territorio insiste il bene, ovvero di altre amministrazioni pubbliche, queste, purché ammissibili ai sensi dei commi 1 e 5 prevalgono in caso di parità, fermo restando il diritto di prelazione di cui all'articolo 115 quater sulle offerte presentate da privati.
7. In caso di concorrenza di offerte di pari valore da parte di più soggetti di cui ai commi 5 e 6, l'Azienda o l'Ente del servizio sanitario regionale procede mediante trattativa privata tra i medesimi e aggiudica il bene alla migliore offerta.”.

Art. 10

Introduzione dell'articolo 115 quater nella l.r. 40/2005

1. Dopo l'articolo 115 ter della l.r. 40/2005 è introdotto il seguente articolo 115 quater

“Art. 115 quater Prelazione

1. Fatti salvi i diritti di prelazione eventualmente previsti a favore di terzi dalla legge, i beni in alienazione sono prioritariamente offerti a coloro che si trovino nella detenzione dell'immobile, quali titolari di contratti di concessione, comodato, locazione, fitto rustico, in corso ovvero scaduti e non ancora rinnovati e che:
 - a) al momento della presentazione della domanda di acquisto gli esercenti il diritto di prelazione siano in regola con il pagamento di canoni e accessori;
 - b) nel caso di formale controversia pendente in relazione al titolo o al canone desistano immediatamente dalle azioni giudiziali ed extragiudiziali in corso, con rinuncia ad ogni azione ulteriore e compensazione di tutte le spese sostenute.
2. Per i beni ad uso abitativo, l'alienazione può altresì essere disposta, alle medesime condizioni previste per il titolare del contratto, in favore del coniuge e dei familiari conviventi che risiedano nell'immobile alla data di adozione della deliberazione di cui alla lettera b) dell'articolo 115 ed alla condizione che ci sia il consenso del titolare del diritto di prelazione.
3. Il titolare del diritto di prelazione decurta dal prezzo le spese sostenute per eventuali migliorie documentate e previamente autorizzate dall'Azienda proprietaria.

4. L'esercizio della prelazione è condizionato, a pena di decadenza, al contestuale versamento di una somma pari al 20 per cento del prezzo di stima, a titolo di caparra e comunque non oltre 1 milione di euro.”.

Art. 11

Introduzione dell'articolo 115 quinquies nella l.r. 40/2005

1. Dopo l'articolo 115 quater della l.r. 40/2005 è introdotto il seguente articolo 115 quinquies:

“ Art. 115 quinquies Trattativa privata

1. In caso di mancata presentazione di offerte o in presenza solo di offerte inammissibili, l'Azienda o Ente del Servizio sanitario regionale può procedere all'alienazione a trattativa privata invitando almeno tre soggetti.

2. Il prezzo sulla cui base si procede a trattativa è quello definito ai sensi dell'articolo 115 bis, eventualmente decurtato del 5 per cento.

3. Il dirigente competente può altresì :

- a) disporre ulteriori stime a valle di ogni asta infruttuosa;
- b) stabilire dilazioni di pagamento che possano agevolare l'acquisizione del bene
- c) su richiesta dell'aggiudicatario, autorizzarlo, nelle more della stipula del contratto, a presentare alle autorità competenti le istanze, segnalazioni o comunicazioni necessarie per la realizzazione dei lavori, con la possibilità di immissione nel possesso .

4. I beni immobili possono essere alienati altresì a trattativa privata in presenza di specifiche clausole di urgenza riferite all'esigenza di dover assicurare efficacia ed efficienza all'attività aziendale.

5. Ai fini di cui al comma 4, il direttore generale dell'azienda sanitaria avvia la relativa procedura attraverso l'adozione di apposita deliberazione che motiva il ricorso alla procedura predetta con riguardo all'esigenza di assicurare immediate risorse finanziarie da destinare al completamento dei programmi di investimento.

6. La deliberazione di cui al comma 5:

- a) specifica le caratteristiche del bene di cui al comma 4;
- b) indica i soggetti da interpellare di cui almeno due pubblici, nonché, obbligatoriamente, la provincia ed il comune sul cui territorio insiste il bene stesso.

7. Nei casi di cui al comma 4 si può procedere anche con procedura di evidenza pubblica ridotta nei termini e negli obblighi di pubblicità.”.

Art. 12

Introduzione dell'articolo 115 sexies nella l.r. 40/2005

1. Dopo l'articolo 115 quinquies della l.r. 40/2005 è introdotto il seguente articolo 115 sexies:

“Art. 115 sexies Organizzazioni di volontariato ed Enti pubblici

1. L'Azienda o Ente del Servizio sanitario regionale possono comunque procedere all'alienazione dell'immobile a trattativa privata, al prezzo di stima, in favore di altro ente pubblico od in favore di organizzazioni di volontariato, che svolgono attività a carattere socio sanitario, iscritte nei registri

istituiti in conformità al decreto legislativo 6 luglio 2017, n. 117 (Codice del terzo settore, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettera b, della legge 6 giugno 2016, n. 106), nei casi in cui la destinazione a fini pubblici dell'immobile stesso sia prevista negli atti di programmazione regionale o sia oggetto di specifiche iniziative di programmazione negoziata.

2. Nei casi di cui al comma 1, il prezzo di stima può essere decurtato fino al 10 per cento qualora siano andate deserte procedure di evidenza pubblica.
3. Gli immobili alienati alle organizzazioni di volontariato non sono suscettibili di ulteriore alienazione per un periodo di almeno trenta anni dalla data di acquisizione, salvo deroga autorizzata dalla Giunta regionale ove permangano rispetto al nuovo acquirente tutte le condizioni previste dal comma 1.
4. Ai fini della valorizzazione, i beni immobili delle Aziende o Enti del Servizio sanitario regionale possono anche essere concessi in uso, a richiesta, ai soggetti del terzo settore con applicazione delle condizioni più favorevoli stabilite dalla normativa statale di settore, nel rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità e parità di trattamento.
5. Nei casi di cui al comma 4, sono posti a carico del concessionario o del conduttore gli oneri per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili e per eventuali migliorie.
6. L'Azienda o l'Ente del Servizio sanitario regionale possono autorizzare i concessionari ed i conduttori dei beni di cui al comma 4 a realizzare in forma di autorecupero i lavori necessari per rendere e mantenere l'immobile agibile e fruibile. L'Azienda o l'Ente del Servizio sanitario regionale tengono conto delle modalità di autorecupero stabilite dalla Regione in attuazione della legge regionale in attuazione della legge regionale 27 dicembre 2004, n. 77 (Demanio e patrimonio della Regione Toscana. Modifiche alla legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 "Legge forestale della Toscana")."

Art. 13

Introduzione dell'articolo 115 septies nella l.r. 40/2005

1. Dopo l'articolo 115 sexies della l.r. 40/2005 è introdotto il seguente articolo 115 septies:

"Art. 115 septies Trattativa diretta

1. Si può procedere alla vendita a trattativa diretta, con un singolo potenziale contraente, nei seguenti casi:
 - a) vendita in favore di enti pubblici che richiedono il bene immobile per motivi di interesse pubblico;
 - b) vendita di immobili per i quali sia andata deserta l'offerta al pubblico, nel rispetto dei principi di imparzialità, pubblicità e trasparenza;
 - c) vendita di immobili di modesto valore e comunque per un importo stimato non superiore a euro 50.000,00;
 - d) vendita di fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità ed il cui valore, quali beni a se stanti, siano ridotti a causa delle limitazioni d'uso derivanti dall'interclusione;
 - e) diritti reali di terzi su immobili di proprietà dell'Azienda o Ente del servizio sanitario regionale.
2. Nei casi di quote indivise di beni immobili si procede preliminarmente alla vendita a trattativa diretta con il comproprietario.
3. Nei casi previsti al comma 1, lettere b), c) ed e), ove si rilevi il potenziale interesse all'acquisto di più soggetti, si procede con trattativa preceduta da gara informale mediante la pubblicazione di idoneo avviso sul sito istituzionale della Regione.

4. Il prezzo è stimato ai sensi dell'articolo 115 bis.

5. Nell'ipotesi di trattativa di cui al comma 1, lettera b), il prezzo sulla cui base si procede a trattativa è quello definito per l'offerta al pubblico andata deserta.”.

Art. 14

Introduzione dell'articolo 115 octies nella l.r. 40/2005

1. Dopo l'articolo 115 septies della l.r. 40/2005 è introdotto il seguente articolo 115 octies:

“Art. 115 octies
Disapplicazione

1. Gli articoli da 115 a 115 septies non si applicano agli apporti e alle vendite di beni immobili e diritti reali su beni immobili a fondi immobiliari chiusi istituiti ai sensi della legge regionale o delle leggi statali in materia di dismissioni del patrimonio immobiliare pubblico.”.

Art. 15

Termine per l'adozione dell'atto regionale di indirizzo

1. L'atto della Giunta regionale di indirizzo alle Aziende ed Enti del Servizio sanitario di cui all'articolo 114 ter è approvato entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge.